PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saint John, RMR de Moncton et AR de Fredericton

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

L'économie de la province demeure stable

Trois trimestres se sont déjà écoulés en 2007, et l'économie ainsi que le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick ont maintenu leur rythme d'activité, et ce, malgré les défis économiques qui pointent à l'horizon. Il est possible que la province, comme le reste du Canada, subisse les contrecoups de la crise largement médiatisée que vit le marché de l'habitation états-unien si jamais le resserrement prévu des conditions de prêt se traduit par une diminution des dépenses de consommation chez notre voisin du Sud. L'économie en souffrirait, ce qui limiterait la croissance. Si elle se concrétise, cette situation, conjuguée à la vigueur du dollar canadien, présentera des obstacles de plus en plus grands pour les entreprises néo-brunswickoises qui sont tributaires des exportations vers les États-Unis, le plus important partenaire commercial de la province. À la lumière de ce qui précède, les dépenses en immobilisations demeureront une composante essentielle du

Figure 1

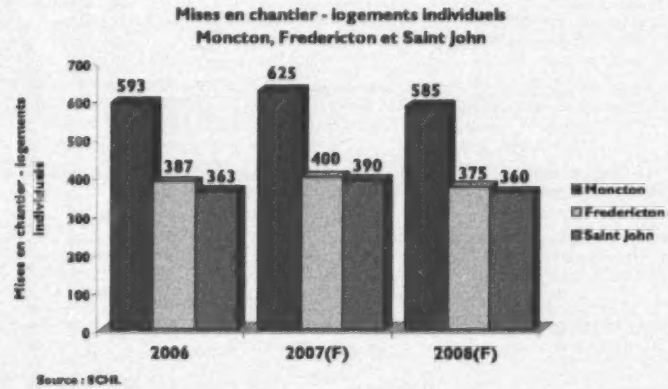


Table des matières

1 L'économie de la province demeure stable

2 La construction résidentielle restera vigoureuse

3 L'activité sur le marché de la revente se maintient

3 Les taux d'inoccupation augmenteront au Nouveau-Brunswick

4 Resumé des prévions

7 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

rendement économique du Nouveau-Brunswick, les principales attendues étant celles qui seront effectuées pour la construction d'une nouvelle raffinerie à Saint John. Lorsqu'ils seront entrepris, les travaux, d'une valeur de plusieurs milliards de dollars, stimuleront sans doute l'économie provinciale pendant les années à venir.

On s'attend à ce que le marché de l'habitation soit encore exceptionnellement robuste en 2007. À Moncton et à Fredericton, le solde migratoire sera à nouveau positif, chacun de ces centres bénéficiant d'une solide activité dans les secteurs des services et de la construction. De surcroît, la population de Saint John, qui est restée quasi inchangée depuis quelques années, devrait augmenter si le projet de raffinerie se matérialise. Les départs vers l'Ouest canadien demeurent malgré tout un problème. L'émigration d'un nombre croissant de travailleurs qualifiés a une incidence directe sur le marché de l'habitation de la province, puisqu'elle risque de se solder très bientôt par des pénuries de main-d'œuvre dans certains secteurs. Ces pénuries pourraient entraîner à leur tour de longs délais; ce facteur, combiné avec une hausse continue des coûts, incite de plus en plus de consommateurs à opter pour le marché de l'existant, au détriment de celui du neuf.

Selon les prévisions, la croissance du PIB se chiffrera à 2,4 % au Nouveau-Brunswick en 2007. En 2008, l'augmentation sera modérée. Même si le marché de l'habitation restera animé, les mises en chantier diminueront quelque peu dans la province au cours de la période. Elles régresseront donc pour s'établir à 4 025 en 2007 et à 3 725 en 2008.

La construction résidentielle restera vigoureuse

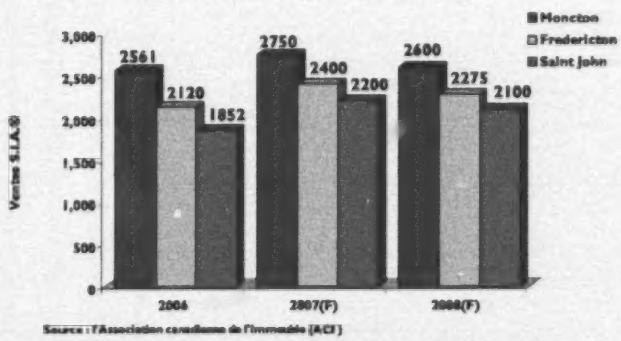
Durant les trois premiers trimestres de 2007, le total des habitations mises en chantier à Saint John a grimpé de plus de 10 % d'une année sur l'autre. Dans le segment des collectifs, le niveau d'activité a été supérieur de plus de 20 % à celui de l'an passé à pareille époque. Du côté des maisons individuelles, l'augmentation a été de 4,4 %. Compte tenu des grands travaux d'immobilisations actuellement en cours dans la région, la demande de logements devrait demeurer vive durant l'horizon prévisionnel. En 2007, les mises en chantier de maisons individuelles et celles de logements collectifs devraient dépasser les résultats obtenus l'an dernier et s'élever à 390 dans le premier cas et à 260 dans le second. Lorsque la construction de la raffinerie projetée sera définitivement approuvée et qu'elle commencera pour de bon, la demande de logements devrait se développer encore davantage. Toutefois, les répercussions devraient être minimes en 2008 à cause du calendrier prévu des travaux. L'an prochain, les mises en chantier de maisons individuelles devraient légèrement régresser tandis que celles de logements collectifs devraient rester relativement stables; elles se chiffreront respectivement à 360 et à 260.

Dans le Grand Moncton, la cadence était rapide en début d'année dans le secteur de la construction résidentielle : les mises en chantier de maisons individuelles ont repris de la vigueur, après avoir diminué pendant trois années consécutives. Au 30 septembre, le cumul s'élevait à 496 unités dans cette catégorie, ce qui constitue une progression de 12 % par rapport au total observé à pareille date en 2006. On s'attend à ce que les constructeurs commencent 625 maisons individuelles cette année, comparativement à 593 en 2006. Cette tendance à la hausse devrait toutefois être de courte durée puisqu'une modeste diminution est prévue pour 2008, les fondations de 585 maisons individuelles devant être coulées cette année-là.

Toujours dans le Grand Moncton, le segment des collectifs a accusé une baisse de 6,6 % durant les neufs premiers mois de 2007, ce qui a neutralisé la hausse affichée du côté des maisons individuelles. L'an dernier, cette agglomération occupait le premier rang au Nouveau-Brunswick avec 396 mises en chantier de jumelés, ce qui correspond à un peu plus de 80 % du total provincial pour les mises en chantier de logements de ce genre. En 2007, le rythme n'a pas ralenti : 280 unités ont été dénombrées entre le 1er janvier et

Figure 2

Ventes S.I.A.® - Moncton, Fredericton et Saint John



Source : l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

le 30 septembre, les jumelés étant devenus le premier choix des accédants désireux d'acheter une habitation neuve dans cette région. On s'attend à ce que les mises en chantier de jumelés battent le record de l'an dernier, ce qui compensera en partie le repli prévu dans le sous-groupe des appartements. Par conséquent, l'activité dans la catégorie des collectifs devrait se maintenir à des niveaux exceptionnellement hauts en 2007, avant de régresser en 2008. Les mises en chantier de logements de ce type se chiffreront donc à 760 cette année, puis à 700 l'an prochain.

À Fredericton, un léger recul a été observé l'an dernier tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs. En 2007, la tendance a été renversée dans le premier segment puisque le cumul annuel au 30 septembre a affiché une hausse de 6,5 % en glissement annuel. On prévoit donc que les mises en chantier de maisons individuelles seront plus nombreuses cette année (400), avant de diminuer quelque peu en 2008 pour s'établir à 375. Au premier trimestre de 2007, on a relevé seulement deux mises en chantier de logements collectifs, contre 36 à pareille époque l'an dernier; ce repli a contribué à la baisse de 27,8 % d'une année sur l'autre enregistrée pour la période de janvier à septembre 2007. On s'attend à ce que le total des logements collectifs mis en chantier descende à 200 cette année, puis remonte légèrement à 240 en 2008.

L'activité sur le marché de la revente se maintient

Durant les trois premiers trimestres, le marché de la revente de Saint John a été plus vigoureux qu'à pareille période l'an dernier, les ventes y ayant augmenté de 28,5 % et le prix moyen, de 9,8 %. De surcroît, le nombre moyen de jours sur le marché est passé de 100, fin septembre 2006, à 91, au même mois cette année. On prévoit que les transactions se maintiendront à des niveaux élevés dans une perspective historique : elles se chiffreront à 2 200 cette année et à 2 100 l'an prochain. Le prix de revente moyen devrait monter à 142 500 $ en 2007, puis à 149 000 $ en 2008.

L'an dernier, des records de ventes, de prix et de nouvelles inscriptions ont été battus dans le Grand Moncton. Par ailleurs, le nombre de jours entre l'inscription et la vente a augmenté, passant de 88, à la fin septembre 2006, à 95, un an plus tard, l'abondance des inscriptions ayant continué à accroître l'offre sur le marché. Mais malgré cela, tant les ventes que le prix moyen ont progressé d'une année sur l'autre, de 9,1 et de 11,1 % respectivement. De 2 561 qu'il était l'an dernier, le nombre de transactions devrait s'élever à 2 750 en 2007, avant de redescendre à 2 600 en 2008. Le prix de revente moyen devrait continuer sur sa lancée et atteindre 141 000 $ en 2007 et 147 500 $ en 2008.

Dans la région de Fredericton, une profusion de nouvelles inscriptions ainsi que l'écart grandissant entre les prix des logements neufs et les prix des logements existants se sont traduits par des ventes robustes et une croissance continue des prix l'an dernier. Au début de 2007, les ventes d'habitations existantes ont été plus nombreuses qu'à la même époque l'an dernier, mais l'augmentation de prix a été négligeable. À la fin du troisième trimestre, elles étaient toujours en hausse et ont affiché une avance de 16,7 % en glissement annuel. Par contre, la progression des prix a été plus faible à Fredericton (3,7 %) que dans les deux autres grands centres urbains de la province. En outre, le nombre de jours sur le marché s'est y considérablement accru, puisqu'il est passé de 67 à 79 sur douze mois. Les transactions devraient s'élever à 2 400 en 2007 et à 2 275 en 2008, tandis que le prix de vente moyen devrait grimper à 144 000 $ en 2007 et à 149 500 $ en 2008.

Les taux d'inoccupation augmenteront au Nouveau-Brunswick

La construction de logements locatifs a été forte en 2005 et en 2006, entraînant ainsi une hausse des taux d'inoccupation à l'automne 2006 dans les trois grandes agglomérations de la province. À Fredericton et Moncton, ces taux se sont accrus respectivement de 0,8 et de 0,9 point de pourcentage. À Saint John, l'augmentation a été de 1,1 point et a fait monter le taux à 6,8 %, le plus haut parmi les trois grands centres de la province.

Compte tenu des grands chantiers d'immobilisations en cours et prévus dans la région, le taux d'inoccupation devrait fléchir à Saint John, pour se situer à 5,5 % en 2007; il devrait rester sensiblement le même en 2008. À Fredericton, on prévoit qu'il demeurera relativement stable à 4,8 %, avant de descendre quelque peu en 2008 pour s'établir à 4,7 %. Dans une perspective historique, un nombre relativement élevé d'appartements ont été commencés dans le Grand Moncton en 2006. On s'attend donc à ce que le taux d'inoccupation monte à 5,9 % dans cette région, alors qu'il était de 5,6 % l'an dernier. En 2008, ce taux devrait descendre à 5,5 %. Pour ce qui est du loyer moyen des appartements de deux chambres, on prévoit qu'il progressera de 2 à 3 % dans les trois grands centres de la province tant en 2007 qu'en 2008.

Resumé des prévisions
RMR de Saint John
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1,612	1,901	1,852	2,200	18.8	2,100	-4.5
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	2,810	3,225	3,357	3,350	-0.2	3,240	-3.3
Prix moyens S.I.A.® ($)	116,836	119,718	128,202	142,500	11.2	149,000	4.6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	387	403	363	390	7.4	360	-7.7
Logements collectifs	129	98	202	260	28.7	260	0.0
Tous types de logement confondus	516	501	565	650	15.0	620	-4.6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	180,819	198,526	215,666	226,500	5.0	234,500	3.5
Prix médian ($)							
Logements individuels	169,950	180,000	190,404	196,100	3.0	201,000	2.5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	2.0	4.0	3.3	1.0	-	2.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5.8	5.7	6.8	5.5	-1.3	5.5	0.0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	520	526	556	570	3	585	3
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.86	0.56	7.19	0.33
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	7.02	0.57	7.41	0.39
Nombre annuel d'emplois	61,400	61,900	61,900	62,300	0.6	63,100	1.3
Croissance de l'emploi (%)	3.5	0.8	0.0	0.6	-0.6	1.3	0.7
Taux de chômage (%)	7.9	7.1	6.1	6.0	-	5.8	-
Migration nette	117	-292	-540	-550	1.9	-450	**

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévions
RMR de Moncton
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2,028	2,341	2,561	2,750	7.4	2,600	-5.5
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3,615	3,756	4,416	4,350	-1.5	4,200	-3.4
Prix moyens S.I.A.® ($)	113,096	124,088	128,547	141,000	9.7	147,500	4.6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	760	612	593	625	5.4	585	-6.4
Logements collectifs	391	579	823	760	-7.7	700	-7.9
Tous types de logement confondus	1,151	1,191	1,416	1,385	-2.2	1,285	-7.2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	162,589	168,883	191,220	205,000	7.2	215,000	4.9
Prix médian ($)							
Logements individuels	150,000	159,900	179,900	185,300	3.0	189,900	2.5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	2.0	4.0	3.3	1.5	-	2.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5.0	4.7	5.6	5.9	0.3	5.5	-0.4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	611	612	636	650	2	665	2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.86	0.56	7.19	0.33
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	7.02	0.57	7.41	0.39
Nombre annuel d'emplois	68,025	69,025	69,050	69,500	0.7	70,250	1.1
Croissance de l'emploi (%)	1.9	1.5	0.0	0.7	-0.7	1.1	0.4
Taux de chômage (%)	6.1	6.3	6.3	6.2	-	6.0	-
Migration nette (N.-B.)	-378	49	-1,836	-1,250	-31.9	-750	-40.0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévions
AR de Fredericton
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1,923	2,082	2,120	2,400	13.2	2,275	-5.2
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3,438	4,038	4,577	4,350	-5.0	4,225	-2.9
Prix moyens S.I.A.® ($)	119,191	130,502	138,094	144,000	4.3	149,500	3.8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	494	402	387	400	3.4	375	-6.3
Logements collectifs	309	390	323	200	-38.1	240	20.0
Tous types de logement confondus	803	792	710	600	-15.5	615	2.5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	177,100	205,000	211,914	218,500	3.1	225,000	3.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	172,000	195,000	205,000	211,150	3.0	216,400	2.5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	2.0	4.0	3.3	1.5	-	2.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.7	4.0	4.8	4.8	0.0	4.5	-0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	657	675	693	710	2	725	2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.86	0.56	7.19	0.33
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	7.02	0.57	7.41	0.39
Nombre annuel d'emplois	46,375	46,425	46,675	46,900	0.5	47,250	0.7
Croissance de l'emploi (%)	-0.4	0.1	0.5	0.5	0.0	0.7	0.2
Taux de chômage (%)	6.7	6.9	6.2	6.1	-	6.0	-
Migration nette (N.-B.)	-378	49	-1,836	-1,250	-31.9	-750	-40.0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64277_2007_B02